臺北市政府 109.12.09. 府訴二字第 1096102209 號訴願決定書

訴 願 人 ○○有限公司

代 表 人 ○○○

原 處 分 機 關 臺北市政府地政局

訴願人因違反不動產經紀業管理條例事件，不服原處分機關民國 109 年 9 月 4 日北市地權字第 10960233101 號裁處書，提起訴願，本府決定如下：

主文

訴願駁回。

事實

訴願人為不動產經紀業者；原處分機關依民眾陳情查得「○○-○○○優質房仲」臉書專頁刊登售屋廣告（下稱系爭廣告）未註明經紀業名稱，經原處分機關以民國（下同）109 年 8 月 7 日北市地權字第 10960206872 號函通知訴願人提出說明，訴願人於 109 年 8 月 27 日以說明書回復表示，訴願人於臉書專頁開頭即有經紀業名稱等語，並提供○○○專頁「關於」欄已記載「○○仲介」之截圖及住商不動產專任委託銷售契約書影本供核。原處分機關審認系爭廣告未註明經紀業名稱，且原處分機關於 109 年 8 月 6 日調查時，臉書專頁「關於」項下「現任」欄位中僅註明「○○執行副總○○負責人 ○○副社長」等內容，未有經紀業名稱，訴願人於 109 年度第 2 次違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定（第 1 次經原處分機關以 109 年 5 月 18 日北市地權字第 10960128392 號裁處書裁處），乃依同條例第 29 條第 1 項第 3 款及臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準等規定，以 109 年 9 月 4 日北市地權字第 10960233101 號裁處書（下稱原處分）處訴願人新臺幣（下同）7 萬元罰鍰（另臉書專頁業註明經紀業名稱，無須限期改正）。原處分於 109 年 9 月 8 日送達，訴願人不服，於 109 年 10 月 8 日向本府提起訴願，並據原處分機關檢卷答辯。

理由

- 一、按不動產經紀業管理條例第 3 條規定：「本條例所稱主管機關：....
.. 在直轄市為直轄市政府地政處（按：在本市已更名為地政局）....
..。」第 4 條第 4 款及第 8 款規定：「本條例用辭定義如下：..... 四
、經紀業：指依本條例規定經營仲介或代銷業務之公司或商號。....
.. 八、加盟經營者：經紀業之一方以契約約定使用他方所發展之服務

、營運方式、商標或服務標章等，並受其規範或監督。」第 18 條規定：「經紀業應將其仲介或代銷相關證照及許可文件連同經紀人證書揭示於營業處所明顯之處；其為加盟經營者，應併標明之。」第 21 條第 1 項及第 2 項規定：「經紀業與委託人簽訂委託契約書後，方得刊登廣告及銷售。」「前項廣告及銷售內容，應與事實相符，並註明經紀業名稱。」第 29 條第 1 項第 3 款規定：「經紀業違反本條例者，依下列規定處罰之：……三、違反……第二十一條第一項、第二項……規定者，處新臺幣六萬元以上三十萬元以下罰鍰。」

不動產經紀業管理條例施行細則第 25 條之 1 規定：「本條例第二十九條所定之處罰，由經紀業所在地直轄市或縣（市）主管機關為之……」

不動產經紀業廣告處理原則第 2 點規定：「本處理原則所稱廣告，指經紀業利用電視、廣播、影片、幻燈片、報紙、雜誌、傳單、海報、招牌、牌坊、廣告圖冊、模型、樣品屋、布條、電腦、電話傳真、電子視訊、電子語音、網際網路或其他方法，使不特定多數人知悉其宣傳內容之傳播。」第 3 點規定：「廣告不實查核之分工原則如下：……（三）經紀業係加盟經營，而未於廣告、市招及名片等明顯處，標明加盟店或加盟經營字樣者，由主管機關依管理條例處理。……」

第 5 點規定：「經紀業名稱及經營型態等事項，應依下列規定於廣告載明：（一）廣告應註明經紀業名稱：1. 直營店或獨立品牌店：廣告及銷售內容應註明之『經紀業名稱』，得為經紀業辦理公司或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為『公司』或『商號』……。2. 加盟店或加盟經營：除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代管理條例第二十一條第二項規定之經紀業名稱。……」

臺北市政府地政局處理違反不動產經紀業管理條例事件統一裁罰基準第 3 點規定：「本局處理違反本條例事件，統一裁罰基準如下表：（節錄）

類別	丙
違規事件	九、經紀業受委託後所刊登之廣告及銷售內容，與事實並不相符，或未註明經紀業之名稱者。

法條依據	違反法條	本條例第 21 條第 2 項
	裁罰法條	本條例第 29 條第 1 項第 3 款、第 2 項
裁罰對象		經紀業
法定罰鍰額度（新臺幣：元）或其他處罰		一、處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。
統一裁罰基準（新臺幣：元）		一、依同一年度違規行為次數處罰如下，並於處罰同時以書面通知限期 30 日內改正： 1. 第 1 次處 6 萬元以上 15 萬元以下罰鍰。 2. 第 2 次處 7 萬元以上 17 萬元以下罰鍰。。

第 4 點規定：「依本裁罰基準規定累計違規行為次數之『同一年度』認定期間，以每年一月一日起至十二月三十一止計算。」

二、本件訴願理由略以：依不動產經紀業廣告處理原則第 5 點第 1 款第 1 目規定，廣告應註明之經紀業名稱得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，訴願人業於臉書專頁之「關於」欄位記載「○○仲介」，分別代表訴願人之統一編號及簡稱，又系爭廣告「○○公寓」影片點入於左下角即有「○○有限公司」及「xxxxx」，○○○專頁中之影片及各項功能鍵內容，均屬同一廣告行為，原處分機關未予詳查即予裁處，請撤銷原處分。

三、查訴願人為不動產經紀業者，所為如事實欄所述廣告未註明經紀業名稱之違規事實，有系爭廣告 109 年 8 月 6 日臉書專頁網頁列印畫面影本附卷可稽，原處分自屬有據。

四、至訴願人主張依不動產經紀業廣告處理原則第 5 點第 1 款第 1 目規定，廣告應註明之經紀業名稱得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，訴願人業於臉書專頁之「關於」欄位記載「○○仲介」，分別代表訴願人之統一編號及簡稱，又系爭廣告「○○公寓」影片點入於左下角即有「○有限公司」及「xxxxx」，臉書專頁中之影片及各項功能鍵內容，均屬同一廣告行為，原處分機關未予詳查即予裁處云云。經查：

（一）按不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項及第 29 條第 1 項第 3 款規定，經紀業刊登廣告應註明經紀業名稱；違者，處 6 萬元以上 30 萬元以下罰鍰。次按不動產經紀業廣告處理原則第 5 點第 1 款規定，廣告應註明經紀業名稱，如屬直營店或獨立品牌店，得為經紀業辦理公司

或商業登記之名稱，或肆應廣告製作簡明扼要及經紀業實務需要，得適度簡化為足以使消費者辨識該廣告責任之經紀業名稱，並註明經紀業組織型態為「公司」或「商號」；如屬加盟店或加盟經營，除依直營店方式註明經紀業名稱外，應另標明加盟店或加盟經營字樣，不得逕以加盟店名稱替代。是經紀業者有揭露正確資訊，明示經紀業名稱，並依事實製作廣告內容之義務，俾使一般民眾得事先瞭解該經紀業之風評、商譽、不動產之真實狀況及租售條件，再為是否委託經紀業者進行交易之決定，而達保障交易者權益及建立交易秩序之目的。

- (二) 查訴願人係住商不動產之地區加盟經營者，刊登廣告應依不動產經紀業廣告處理原則第 5 點規定，同時記載經紀業名稱及加盟店名稱。本件依原處分機關訴願答辯書理由三所載及卷附原處分機關提供系爭廣告 109 年 8 月 6 日臉書專頁網頁列印畫面及影片截圖畫面影本所示，該臉書專頁之頁首僅註明「中市經證字第 xxxxx 號 ○○○營業員證照號碼 (96) 登字第 xxxxxxx 號」，「關於」項下「現任」欄位記載「○○執行副總 ○○負責人○○副社長」，並未記載訴願人之經紀業名稱；又系爭廣告之影片截圖中，亦無經紀業名稱之記載。是原處分機關審認訴願人刊登銷售廣告未註明經紀業名稱之事實，堪可認定。訴願人主張其業於系爭廣告之關於欄位記載「○○仲介」一節，應屬事後改善行為，尚不影響本件違規行為之成立。從而，原處分機關審認訴願人在同一年 (109 年) 度經查獲第 2 次違反不動產經紀業管理條例第 21 條第 2 項規定，處訴願人 7 萬元罰鍰，另因系爭廣告業註明經紀業名稱，無須限期改正，揆諸前揭規定及裁罰基準，並無不合，原處分應予維持。

五、綜上論結，本件訴願為無理由，依訴願法第 79 條第 1 項，決定如主文。

訴願審議委員會主任委員 袁 秀 慧
委員 張 慕 貞
委員 王 韻 茹
委員 吳 秦 雯
委員 王 曼 萍
委員 陳 愛 娥
委員 盛 子 龍

委員 洪 偉 勝
委員 范 秀 羽
委員 邱 駿 彥
委員 郭 介 恒

中華民國 109 年 12 月 9 日

如對本決定不服者，得於本決定書送達之次日起 2 個月內，向臺灣臺北地方法院行政訴訟庭提起行政訴訟。（臺灣臺北地方法院行政訴訟庭地址：新北市新店區中興路 1 段 248 號）